

Onderbouwing

Aanvraag om tegemoetkoming in planschade m.b.t. bestemmingsplan 'Bilthoven-Noord 2013'

Het bestemmingsplan Bilthoven – Noord 2013 is bij besluit van 22 mei 2014 gewijzigd vastgesteld. Met dit huidige bestemmingsplan is er een duidelijke planologische verslechtering opgetreden ten opzichte van het oude planologische regime.

Planologisch nadeel

Op in ieder geval één of meerdere van de volgende onderdelen is er sprake van planologisch nadeel die leidt tot een forse waardevermindering:

1. De woning voldoet niet meer aan de maten/eisen van het bestemmingsplan, waardoor er sprake is van een 'bestaande afwijking'. Dit betekent dat, conform artikel 15.2.12, de bebouwing mag worden gehandhaafd, maar niet mag worden vergroot (met uitzondering van uitbreiding aan de achtergevel). Zo zijn bijvoorbeeld bestaande uitbreidingsmogelijkheden aan de zijgevel, ook al is er feitelijk nog ruimte qua afstand die moet worden aangehouden tot de zijdelingse perceelgrens, vervallen. Een zelfde regeling is ook opgenomen in artikel 18.2.11 waar het gaat om de percelen met de bestemming 'Wonen-Hoekkavel'.
2. Woonpercelen zijn ingedeeld in één van de subbestemmingen Wonen-1 t/m Wonen-5, waarbij per subbestemming een minimale afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens in combinatie met een minimale voorgevelbreedte van een hoofdgebouw is bepaald. Deze combinatie van bouwregels leidt ertoe dat sloop en nieuwbouw niet meer mogelijk is, tenzij herbouw op exact dezelfde locatie plaatsvindt, omdat de som van de minimale afmetingen de totale breedte van het perceel overschrijdt. Sloop en nieuwbouw op een andere locatie is dus niet meer mogelijk. Je moet dus bij nieuwbouw op exact dezelfde plaats bouwen met exact dezelfde afmetingen. Een kleine verschuiving is al strijdig. Dit is niet aantrekkelijk voor een potentieel koper die wil herbouwen. Die koper zit vast aan de bestaande afmetingen. Ook in de bestemming 'Wonen-Hoekkavel' (artikel 18) zijn dergelijke minimale afmetingen opgenomen, waardoor dezelfde consequentie optreedt.
3. Ten opzichte van het oude planologische regime gelden strengere regels met betrekking tot de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens. Dit betekent een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden.

In artikel 15.2.1 sub a en b wordt aangegeven dat gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de bouwvlakken en dat de afstand van gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens niet minder mag bedragen dan is aangegeven in de tabel. Bijgebouwen zijn in juridische zin ook gebouwen en daarvoor geldt dus net zo goed de afstand tot de zijdelingse perceelgrens. Voor nieuwe en bestaande bijgebouwen binnen het bouwvlak geldt:

4. Nieuwe bijgebouwen zijn niet mogelijk binnen de strook vanaf de perceelgrens tot aan de afstand die aangehouden moet worden tot de betreffende perceelgrens, conform de van toepassing zijnde subbestemming.
5. Bestaande bijgebouwen binnen het bouwvlak én binnen de genoemde strook voldoen niet meer aan de maten van het bestemmingsplan, waardoor er sprake is van een 'bestaande afwijking'. Dit betekent dat, conform artikel 15.2.12, de bebouwing mag worden gehandhaafd, maar niet mag worden vergroot (ook niet naar achteren!). Vergroting van die bijgebouwen is op geen enkele manier bij recht mogelijk. Bij herbouw zit je vast aan dezelfde plaats met exact dezelfde afmetingen.

Bovengenoemde opsomming van onderdelen waarop planologisch nadeel ontstaat is zeker niet uitputtend. In het advies over deze aanvraag om tegemoetkoming in planschade dient op elk aspect van de oude en nieuwe bestemming een specifieke en volledige vergelijking plaats te vinden.

Normaal maatschappelijk risico

Artikel 6.2 Wro bepaalt dat binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening van aanvrager blijft. Het eigen risico van in ieder geval 2% geldt enkel voor indirecte schade. In dit geval gaat het om een beperking van de (bouw)mogelijkheden op het eigen perceel van belanghebbende, zogenaamde directe schade. In die gevallen heeft de wetgever geen minimum eigen risico bepaald. Het mag duidelijk zijn dat de hier aan de orde zijnde beperkingen ook geen maatregel is die in de lijn der verwachting lag en daarmee een eigen risico zou rechtvaardigen.

WOZ

Conform jurisprudentie kan een WOZ-waardedaling van belang zijn in het kader van de beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade. In dit geval is er door verschillende eigenaren in Bilthoven – Noord recent bezwaar gemaakt tegen de WOZ-waarde in verband met de beperkingen die het nieuwe bestemmingsplan Bilthoven – Noord 2013 met zich mee brengt. De BghU heeft in besluit op bezwaar een forse WOZ-waardedaling doorgevoerd, enkel en alleen vanwege de beperkingen als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan Bilthoven Noord 2013. Dit is dan ook een belangrijk signaal van de gevolgen van het nieuwe bestemmingsplan Bilthoven Noord 2013 voor de waarde van het object.